

第4節 2以上の区域にわたる開発

都市計画法

第29条

3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合における第1項第1号及び前項の規定の適用については、政令で定める。

都市計画法施行令

(開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発行為の許可の規模要件の適用)

第22条の3 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合においては、法第29条第1項第1号の規定は、次に掲げる要件のいずれにも該当する開発行為について適用する。

- (1) 当該開発区域の面積の合計が、1ヘクタール未満であること。
- (2) 市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域のうち2以上の区域における開発区域の面積の合計が、当該開発区域に係るそれぞれの区域について第19条の規定により開発行為の許可を要しないこととされる規模のうち最も大きい規模未満であること。
- (3) 市街化区域における開発区域の面積が、千平方メートル（第19条第2項の規定が適用される場合にあつては、5百平方メートル）未満であること。ただし、同条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模未満であること。
- (4) 区域区分が定められていない都市計画区域における開発区域の面積が、3千平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。
- (5) 準都市計画区域における開発区域の面積が、3千平方メートル（第19条第1項ただし書の規定により都道府県の条例で別に規模が定められている場合にあつては、その規模）未満であること。

2 開発区域が、市街化区域、区域区分が定められていない都市計画区域又は準都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外の区域とにわたる場合においては、法第29条第2項の規定は、当該開発区域の面積の合計が1ヘクタール以上である開発行為について適用する。

1 法第29条第3項の趣旨

本来は、開発行為がどのような区域で行われるとしても開発許可制度を適用させる必要があります。この場合、都市計画区域又は準都市計画区域内の開発は法第29条第1項の許可を、都市計画区域及び準都市計画区域外の区域内の開発は法第29条第2項の許可をそれぞれ行うこととなります。

しかし、市街化区域と都市計画区域外の区域とにまたがる地域を一体的に開発する場合など法を適用させるときに一定の基準が必要です。本項は、この基準を定めたものです。

なお、技術基準の適用は、開発区域全体を1つの区域として取り扱います。

(1) 市街化調整区域にわたる開発行為

市街化調整区域の開発は、開発行為の規模にかかわらず法第 29 条第 1 項の許可が必要なことから、本項では規定されません。

(2) 法第 29 条第 1 項第 1 号に規定する小規模な開発行為として許可を要しない開発行為は、令第 22 条の 3 第 1 項に規定された規模の開発行為となります。

開発区域全体の面積が 1 ha 未満で、かつ、次の要件のいずれにも該当する場合に限りま

ア 市街化区域内における開発区域の面積が 1,000 m²未満であること。

イ 非線引都市計画区域及び準都市計画区域内における開発区域の合計の面積が 3,000 m²未満であること。

ウ 非線引都市計画区域又は準都市計画区域の区域内における開発区域の合計の面積が 3,000 m²未満であること。

したがって、市街化区域内における開発区域の面積が 1,000 m²を超える場合、非線引都市計画区域内における開発区域の面積が 3,000 m²を超える場合、準都市計画区域内における開発区域の面積が 3,000 m²を超える場合には法第 29 条第 1 項の許可を要します。

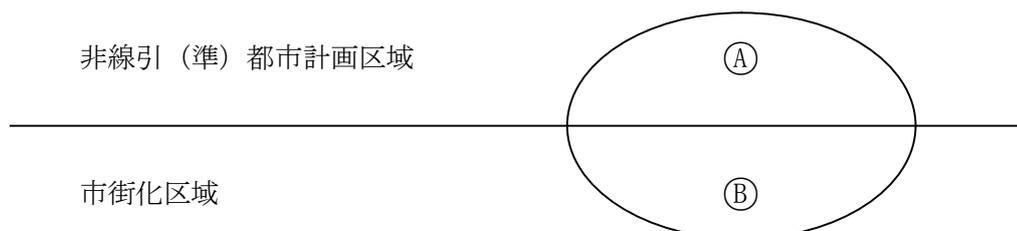
2 開発許可権者が異なる場合

開発区域が 2 以上の区域にわたる場合で、開発許可権者が異なるときは、それぞれの区域の開発許可権者が開発区域全体を勘案して審査することになります。このため、開発許可権者相互が十分連携をとって審査するとともに、許可あるいは不許可の処分は同時に行う必要があります。

開発区域が2以上の区域にわたる場合の開発許可

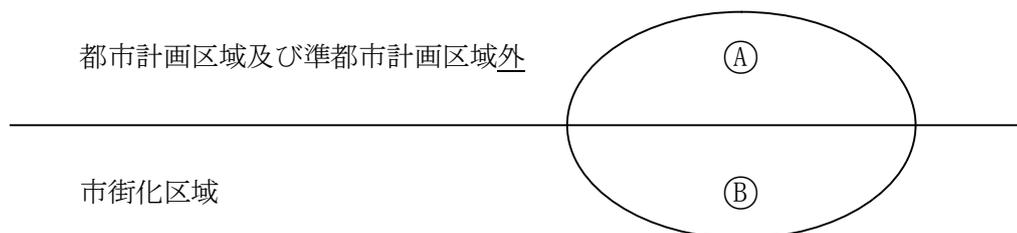
開発区域が、市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域又は都市計画区域及び準都市計画区域外の区域のうち2以上の区域にわたる場合の取り扱いは次のようになります。

(1) 市街化区域と非線引都市計画区域（準都市計画区域）にわたる場合



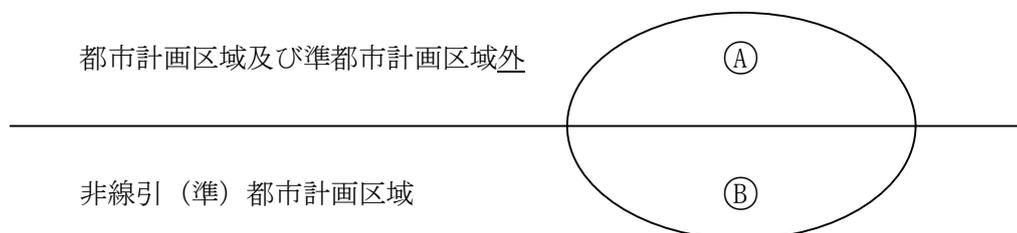
- ア $A + B < 3,000 \text{ m}^2$ かつ $B < 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第29条第1項の許可は不要。
イ $A + B \geq 3,000 \text{ m}^2$ または $B \geq 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第29条第1項の許可を要する。

(2) 市街化区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合



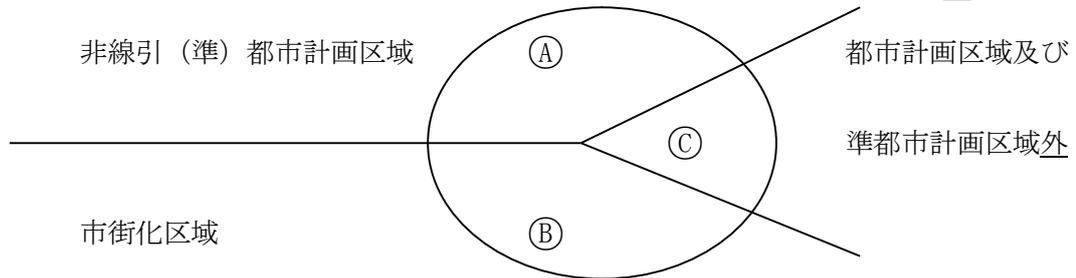
- ア $A + B < 1 \text{ ha}$ かつ $B < 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第29条第1項及び第2項の許可は不要。
イ $A + B \geq 1 \text{ ha}$ であれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。
ウ $A + B < 1 \text{ ha}$ かつ $B \geq 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第29条第1項の許可を要する。(法第29条第2項の許可は不要。)

(3) 非線引（準）都市計画区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合



- ア $A + B < 1 \text{ ha}$ かつ $B < 3,000 \text{ m}^2$ であれば法第29条第1項及び第2項の許可は不要。
イ $A + B \geq 1 \text{ ha}$ であれば法第29条第1項及び第2項の許可を要する。
ウ $A + B < 1 \text{ ha}$ かつ $B \geq 3,000 \text{ m}^2$ であれば法第29条第1項の許可を要する。(法第29条第2項の許可は不要。)

(4) 市街化区域、非線引(準)都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

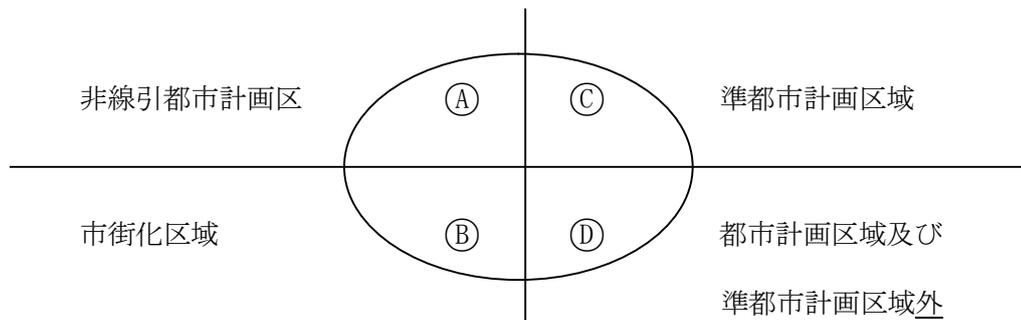


ア $A+B+C < 1 \text{ ha}$ かつ $A+B < 3,000 \text{ m}^2$ かつ $B < 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第 29 条第 1 項及び第 2 項の許可は不要。

イ $A+B+C \geq 1 \text{ ha}$ であれば法第 29 条第 1 項及び第 2 項の許可を要する。

ウ $A+B+C < 1 \text{ ha}$ かつ $A+B \geq 3,000 \text{ m}^2$ または $B \geq 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第 29 条第 1 項の許可を要する。(法第 29 条第 2 項の許可は不要。)

(5) 市街化区域、非線引都市計画区域、準都市計画区域、都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合

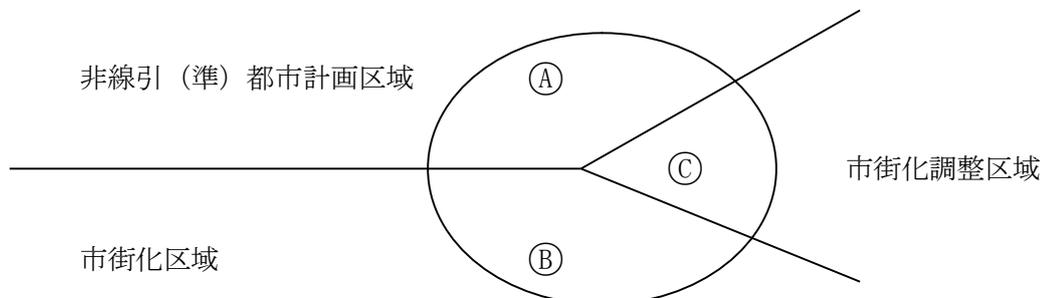


ア $A+B+C+D < 1 \text{ ha}$ かつ $A+B+C < 3,000 \text{ m}^2$ かつ $B < 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第 29 条第 1 項及び第 2 項の許可は不要。

イ $A+B+C+D \geq 1 \text{ ha}$ であれば法第 29 条第 1 項及び第 2 項の許可を要する。

ウ $A+B+C+D < 1 \text{ ha}$ かつ $A+B+C \geq 3,000 \text{ m}^2$ または $B \geq 1,000 \text{ m}^2$ であれば法第 29 条第 1 項の許可を要する。(法第 29 条第 2 項の許可は不要)

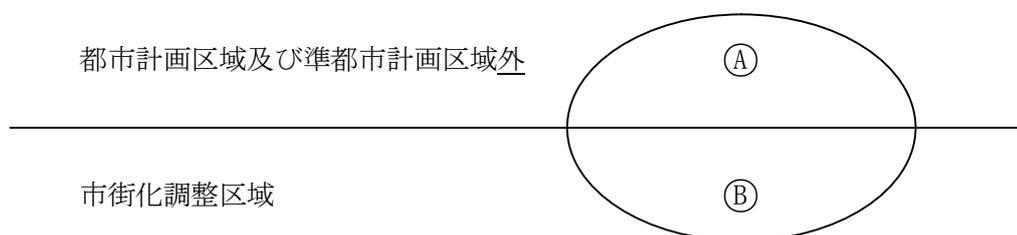
(6) 市街化区域、非線引(準)都市計画区域及び市街化調整区域にわたる場合



ア 規模にかかわらず、法第 29 条第 1 項の許可を要する。

※開発区域の一部に市街化調整区域が含まれる場合には、全域に法第 34 条の基準が適用されます。

(7) 市街化調整区域と都市計画区域及び準都市計画区域外にわたる場合



ア 規模にかかわらず、法第 29 条第 1 項の許可を要する。

イ ①+② \geq 1 ha であれば法第 29 条第 1 項及び第 2 項の許可を要する。

※開発区域の一部に市街化調整区域が含まれる場合には、全域に法第 34 条の基準が適用されます。